

**AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA
PEWARISAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN PADA KANTOR
PERTANAHAN MENURUT PASAL 42 PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH**

JURNAL



**Disusun oleh:
EKA PUJI SETIYARINI
126010200111003**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2014**

**AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA
PEWARISAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN PADA KANTOR
PERTANAHAN MENURUT PASAL 42 PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

Eka Puji Setiyarini¹, Abdul Rachmad Budiono², Titik Soeryati Soekesi³
Program Studi Magister Kenotariatan,
Pasca Sarjana Fakultas Hukum,
Universitas Brawijaya Malang
Email: ekapuji.rini@yahoo.co.id

Abstract

This journal aims to identify and analyze due to the transfer of land rights laws because of heredity that are not registered at the land office under Article 42 of Government Regulation No. 24 Th 1997 and a form of legal protection for the heirs of the transfer of rights in land as perwarisannya not registered with the land office. This type of research is a normative juridical studies (Normative Legal Research) by using the approach of legislation that are conceptual. Then assisted with legal materials that will be outlined, described, and analyzed in relation to one another. Transitional land rights because heredity is not registered in the land office legal consequences: - heir as holders of land rights are not guaranteed legal certainty. Transition heirs land rights because perwarisannya not registered at the land office, basically because of the legal protection of material rights and obligations of the heir to skip ahead to the heirs as holders of rights to land and to this day still control the land. However, a form of legal protection given to different heirs have the registration of transfers of land rights because perwarisannya. This is because the heirs as holders of land rights has gotten stronger legal protection in the form of a certificate as proof of rights letter.

Key words: *transfer of land rights, inheritance, registration of land rights*

¹ Mahasiswi, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

² Pembimbing Utama, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

³ Pembimbing Pendamping, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

Abstrak

Jurnal ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum peralihan hak atas tanah karena perwarisan yang tidak didaftarkan pada kantor pertanahan menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah No 24 Th 1997 dan wujud perlindungan hukum bagi ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena perwarisannya tidak didaftarkan pada kantor pertanahan. Jenis penelitian ini merupakan penelitian Yuridis Normatif (*Normatif Legal Research*) dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan yang bersifat konseptual. Kemudian dibantu dengan bahan-bahan hukum yang akan diuraikan, dideskripsikan, dan dianalisis keterkaitan satu sama lain. Peralihan hak atas tanah karena perwarisan yang tidak didaftarkan pada kantor pertanahan berakibat hukum :- ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah tidak mendapat jaminan kepastian hukum. Ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena perwarisannya tidak didaftarkan pada kantor pertanahan, pada dasarnya mendapat perlindungan hukum karena secara materiil hak dan kewajiban pewaris langsung beralih kepada ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah dan sampai saat ini masih menguasai tanahnya. Akan tetapi, wujud perlindungan hukum yang diberikan berbeda kepada ahli waris yang sudah mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena perwarisannya. Hal ini disebabkan karena ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah telah mendapat perlindungan hukum yang lebih kuat berupa sertifikat sebagai surat tanda bukti hak.

Kata kunci : *peralihan hak atas tanah, perwarisan, pendaftaran hak atas tanah*

Latar Belakang

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Selain itu tanah mempunyai hubungan yang erat dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi orang banyak. Hal ini diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan: *"Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat"*.

Berdasarkan hak menguasai negara maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Secara tegas telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: *"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah"*.

Tanah mempunyai ciri khusus yang bersegi dua, yaitu sebagai benda dan sumber daya alam. Seperti halnya air dan udara, yang merupakan sumber daya alam karena tidak dapat diciptakan oleh manusia. Tanah menjadi benda bila telah diusahakan oleh manusia, misalnya menjadi tanah pertanian atau dapat pula dikembangkan menjadi tanah perkotaan. Pengembangannya dilakukan oleh pemerintah melalui penyediaan prasarana yang akan meningkatkan nilai tanah. Tanah adalah benda yang dimiliki oleh masyarakat karena diciptakan melalui investasi dan keputusan masyarakat melalui pemerintah.

Kenyataan ini telah menunjukkan bahwa kedudukan dan peranan tanah sering menimbulkan masalah. Hal ini disebabkan keadaan tanah yang terbatas dengan jumlah penduduk yang semakin bertambah dan harga tanah yang meningkat dengan cepat. Seperti halnya pemilikan tanah secara absente, adanya sertifikat ganda dan perebutan tanah warisan oleh para ahli waris. Upaya dalam mengatasi permasalahan di bidang pertanahan yaitu dengan jalan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bidang pertanahan dan agraria.

Pentingnya jaminan kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak atas tanah oleh seseorang yang diperoleh dari warisan merupakan perpindahan suatu hak atas tanah dari pewaris kepada ahli waris. Perpindahan hak atas tanah berarti subyek hak yaitu pewaris dan ahli waris, sehingga perlu dilaksanakan pendaftaran peralihan hak untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah.

Menurut Vollmar, bahwa pewarisan merupakan perpindahan harta kekayaan secara utuh, yang berarti peralihan seluruh hak dan kewajiban orang yang memberikan warisan atau yang mewariskan kepada orang yang menerima warisan atau ahli waris.

Secara umum dapat dikatakan pewarisan mengandung arti yaitu pemindahan hak pemilikan atas harta peninggalan pewaris kemudian menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan menentukan berapa bagian masing-masing.

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan terjadi demi hukum yang artinya dengan meninggalnya pewaris maka ahli warisnya memperoleh hak

pemilikan atas harta dan kekayaan pewaris. Peralihan atas hak waris yang berupa tanah dibuktikan melalui surat keterangan waris yang dibuat oleh para ahli waris dan diketahui atau disahkan oleh pejabat yang bewenang. Dengan surat keterangan waris tersebut, kemudian dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat agar dicatat dalam buku tanah tentang pemegang hak yang baru yaitu atas nama ahli waris, hal ini sangat penting dilakukan agar ahli warisnya mempunyai kekuatan hukum.

Masalah yang berhubungan dengan tanah harus mendapat perhatian dan penanganan yang khusus dari pemerintah sebagai penyelenggara administrasi pertanahan agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah. Agar jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan terwujud, maka sangat diperlukan :

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten;
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.⁴

Sejak berlakunya UUPA, maka telah terjadi perubahan yang fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama hukum di bidang pertanahan, yang disebut Hukum Tanah, yang dikalangan pemerintahan dan umum juga dikenal sebagai Hukum Agraria. Sehingga dapat dikatakan perubahan fundamental karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepsinya yang mendasarinya, maupun isinya, yang dinyatakan dalam bagian "Berpendapat" UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.⁵

Peraturan pelaksanaan dari UUPA sangat diperlukan, dalam rangka menghadapi kasus-kasus yang konkret di masyarakat dan demi terselenggaranya pendaftaran tanah di Indonesia. Keberadaan peraturan pelaksanaan ini akan sangat berguna bagi para pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Selain itu juga berguna bagi pemerintah untuk pelaksanaan kebijakan pertanahan secara nasional serta berguna bagi para pihak yang berkepentingan untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan.

⁴Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan, Djambatan, Jakarta, 2005, Hal 69.

⁵ *Ibid*, hal. 1

Sebagai dasar hukum dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, maka dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (disingkat PP 24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (disingkat Permen-Agra/Ka.BPN 3/1997) tentang peraturan pelaksanaan PP 24/1997.

Ketentuan tersebut diatas merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Bagi pemegang hak, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang bersifat recht-kadaster artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.

Perintah atau keharusan pendaftaran tanah juga berlaku apabila terjadi peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, warisan, hibah, tukar menukar dan lain-lain. Mengenai hak milik, berdasarkan Pasal 23 UUPA peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan, Pasal ini sudah lengkap berbicara, yaitu:

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Peralihan hak tersebut, memang dimungkinkan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa: Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

Sebagai alat bukti yang kuat, sertifikat mempunyai arti yang sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan.

Peristiwa hukum terjadi seperti meninggalnya seseorang yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah kepada ahli warisnya. Hal ini diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa:

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
- (3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, maka pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.”
- (5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian

warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka untuk peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang sudah didaftarkan mengacu pada Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Sedangkan untuk peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang belum didaftarkan wajib diserahkan dokumen-dokumen yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah itu sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2), dan
2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut tidak mengatur tentang denda dan sanksi atas keterlambatan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan, bahkan dalam Pasal 61 ayat (3) dinyatakan bahwa : “Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran”.

Saat ini masih ada ditemukan masyarakat yang tidak mendaftarkan tanah warisannya. Setelah orang tuanya meninggal dunia, para ahli waris tidak segera melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam waktu 6 bulan setelah orang tuanya meninggal dunia, bahkan tanah tersebut dibiarkan bertahun-tahun masih atas nama orang yang sudah meninggal dunia sampai kepada beberapa generasi penerusnya. Padahal pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan sangat penting. Hal ini disebabkan bahwa tanah yang telah didaftarkan

akan mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah yang disebut sertifikat. Sertifikat ini merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang mempunyai kekuatan dan kepastian hukum yang tetap. Sertifikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, terutama jika terjadi persengketaan terhadap tanah.

Dengan demikian maka dapat dilihat beberapa hal yang menyebabkan tidak dilakukannya pendaftaran, antara lain:

1. Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap peralihan hak atas tanah karena pewarisan, sehingga tidak melakukan pendaftaran pada kantor pertanahan. Hal ini disebabkan karena kurangnya sosialisasi tentang peralihan hak atas tanah karena pewarisan kepada masyarakat;
2. Kurangnya dana atau biaya yang dimiliki masyarakat untuk membiayai segala pengurusan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Hal ini disebabkan karena biaya yang diperlukan terlalu tinggi untuk melakukan pengurusan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan pada kantor pertanahan.

Padahal salah satu tujuan dari pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Alasan mendasar permasalahan ini mengakibatkan adanya kekaburan norma pada pasal 42 ayat 1 dan ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang intinya menyebutkan bahwa pemegang hak wajib mendaftarkan peralihan hak karena pewarisan. Sedangkan didalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tidak mengatur tentang denda dan sanksi atas keterlambatan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan sehingga masyarakat menjadi acuh. Kekaburan norma tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum.

Dalam penyusunan peraturan perundang-undangan baik oleh Legislatif maupun Eksekutif pada kenyataannya memerlukan waktu yang lama, sehingga pada saat peraturan perundang-undangan itu dinyatakan berlaku maka hal-hal atau keadaan yang hendak diatur oleh peraturan tersebut sudah berubah. Selain itu kekaburan norma dapat terjadi karena hal-hal atau keadaan yang terjadi telah

diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan namun tidak jelas atau bahkan tidak lengkap.

Akibat yang ditimbulkan dengan adanya kekaburan norma terhadap hal-hal atau keadaan yang telah atau belum diatur itu dapat terjadi ketidakpastian hukum (*rechtsonzekerheid*) atau ketidakpastian peraturan perundang-undangan di masyarakat yang lebih jauh lagi akan berakibat pada kekacauan hukum (*rechtsverwarring*), dalam arti bahwa selama tidak diatur berarti boleh, selama belum ada tata cara yang jelas dan diatur berarti bukan tidak boleh. Hal inilah yang menyebabkan kebingungan (kekacauan) dalam masyarakat mengenai aturan apa yang harus dipakai atau diterapkan. Dalam masyarakat menjadi tidak ada kepastian aturan yang diterapkan untuk mengatur hal-hal atau keadaan yang terjadi.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka permasalahan yang diangkat dalam penulisan jurnal ini adalah sebagai berikut: 1) Apa akibat hukum peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang tidak didaftarkan pada kantor pertanahan menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan 2) Bagaimana wujud perlindungan hukum bagi ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena pewarisannya tidak didaftarkan pada kantor pertanahan. Dengan tujuan untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang tidak didaftarkan pada kantor pertanahan menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan untuk menemukan serta mengetahui wujud perlindungan hukum bagi ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena pewarisannya tidak didaftarkan pada kantor pertanahan.

Jenis penelitian ini merupakan penelitian Yuridis Normatif (*Normatif Legal Research*) yang mempunyai suatu pendekatan dengan mengkaji implementasi keterangan hukum positif (peraturan perundang-undangan) antara Pasal yang satu dengan Pasal yang lain. “Penelitian hukum normatif ialah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka, penelitian hukum normatif mencakup asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematik hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, perbandingan hukum dan sejarah hukum.”⁶

⁶ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, **Penelitian Hukum Normatif**, Rajawali, Jakarta, 1985, Hlm 17.

Penelitian yuridis normatif dilakukan untuk menjelaskan dan menganalisis permasalahan yang berhubungan dengan akibat hukum peralihan hak atas tanah karena perwarisan yang tidak didaftarkan pada kantor pertanahan menurut Pasal 42 P.P No. 24 Th 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan dengan UU (*Statue Ap.proach*) dengan menelaah semua UU dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum dan pendekatan konseptual (*conceptual ap.proach*) yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum untuk menemukan ide yang melahirkan konsep-konsep hukum. Bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Setelah semua bahan hukum terkumpul, akan diolah dan dianalisa dengan menghubungkan antara teori dengan hasil penelitian, selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode interpretasi restriktif, yaitu suatu metode penafsiran yang memberikan batas-batas jelas dalam memaknai suatu frase yang terdapat dalam Pasal maupun dalam penjelasan perundang-undangan dan bahan hukum terkait. Bahan hukum primer, sekunder dan tersier dianalisis dengan menggunakan instrument teori untuk membahas dan menjawab permasalahan, yang kemudian diharapkan memperoleh kejelasan dari permasalahan mengenai akibat hukum peralihan hak atas tanah karena perwarisan yang tidak didaftarkan pada kantor pertanahan menurut Pasal 42 P.P No 24 Th 1997 dan perlindungan hukum bagi ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena perwarisannya tidak didaftarkan pada kantor pertanahan.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka permasalahan yang diangkat dalam penulisan jurnal ini adalah sebagai berikut: 1) Apa akibat hukum peralihan hak atas tanah karena perwarisan yang tidak didaftarkan pada kantor pertanahan menurut Pasal 42 PeraturanPemerintah No 24 Th 1997 dan 2) Bagaimana wujud perlindungan hukum bagi ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena perwarisannya tidak didaftarkan pada kantor pertanahan. Dengan tujuan untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum peralihan hak atas tanah karena perwarisan yang tidak didaftarkan pada kantor pertanahan menurut Pasal 42 PeraturanPemerintah No 24 Th 1997 dan untuk menemukan serta mengetahui wujud perlindungan hukum bagi ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena

perwarisannya tidak didaftarkan pada kantor pertanahan.

Pembahasan

A. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan

Salah satu sebab berakhirnya kepemilikan seseorang atas tanah adalah karena kematian. Karena dengan adanya peristiwa hukum ini mengakibatkan adanya peralihan harta kekayaan dari orang yang meninggal, baik harta kekayaan material maupun immaterial kepada ahli waris orang yang meninggal tersebut. Dengan meninggalnya seseorang ini maka akan ada pewaris, ahli waris dan harta kekayaan.

Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan, sedangkan ahli waris adalah orang yang berhak atas harta kekayaan dari orang meninggal. Dan harta kekayaan yang ditinggalkan bisa immaterial maupun material, harta kekayaan material antara lain tanah, rumah ataupun benda lainnya.

Hukum Waris adalah suatu hukum yang mengatur peninggalan harta seseorang yang telah meninggal dunia diberikan kepada yang berhak, seperti keluarga dan masyarakat yang lebih berhak. Hukum Waris yang berlaku di Indonesia ada tiga yakni: Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata. Setiap daerah memiliki hukum yang berbeda-beda sesuai dengan sistem kekerabatan yang mereka anut.

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian tentang kata “beralih” adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain.

Ada dua bentuk peralihan hak atas tanah atau hak milik yang dapat dijelaskan sebagai berikut : ⁷

⁷ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Hal.301.

1. Beralih adalah berpindahnya hak atas tanah atau hak milik dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah atau hak milik ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subyek), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau hak milik tersebut. Dimana subyek dalam beralihnya hak atas tanah atau hak milik harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah atau hak milik.
2. Dialihkan/pemindahan hak adalah berpindahnya hak atas tanah atau hak milik dari pemegang (subyek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Dalam dialihkan/pemindahan hak disini, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah atau hak milik.

Bentuk-bentuk perbuatan hukum yang melahirkan hak atas tanah yaitu dengan cara beralih dan dialihkan sebagaimana diuraikan diatas antara lain dapat berupa jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan dan lelang.

A.P. Parlindungan mengatakan bahwa peralihan hak-hak tanah seluruhnya, dapat terjadi karena penyerahan, pewarisan, pewarisan-legaat, penggabungan budel, pencabutan hak, lelang. Penyerahan ini dapat berwujud jual beli, hibah ataupun tukar menukar dan pewakafan. Pewarisan suatu hak terjadi jika yang mempunyai hak meninggal dunia. Peralihan karena wasiat legaat, suatu lembaga yang berlaku di kalangan masyarakat yang tunduk kepada Hukum Perdata. Penggabungan Budel dapat terjadi jikalau hak atas suami isteri dan salah satu meninggal dunia maka jika salah satu daripadanya adalah ahli waris dapat mengajukan permohonan pencatatan hak atas namanya dengan melampirkan Surat Keterangan Kewarisan. Pencabutan hak dapat terjadi karena pembebasan.⁸

Pewarisan hak milik atas tanah tetap harus berlandaskan pada ketentuan Undang – Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya.

⁸ A.P. Parlindungan, 1990, **Pedoman Pelaksanaan UUPA Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah**, Cet.VI, Alumni, Bandung, Hal.23-24.

Penerima peralihan hak milik atas tanah atau pemegang hak milik atas tanah yang baru haruslah berkewarganegaraan Indonesia sesuai dengan ketentuan pasal 9 Undang-undang Pokok Agraria dan pasal 21 ayat (1) UUPA bahwa warga Negara Indonesia tunggal saja yang dapat mempunyai hak milik, dengan tidak membedakan kesempatan antara laki – laki dan wanita yang mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Simbol untuk hukum modern adalah kepastian hukum setiap orang akan melihat fungsi hukum modern sebagai yang menghasilkan kepastian hukum. Dalam masyarakat yang awam dan masyarakat modern sangat membutuhkan adanya kepastian dalam berbagai interaksi antara para anggotanya. Kepastian hukum atau *Rechtssicherheit Security*, *Rechtssicherheit* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan dan menjadi publik. Kepastian hukum itu adalah *Sicherheit des Rechts Selbst* (kepastian tentang hukum itu sendiri), ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum :

- a. Bahwa hukum itu positif artinya bahwa ia adalah peraturan perundang
- b. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”
- c. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping itu juga mudah dijalankan.
- d. Hukum positif itu boleh sering berubah-ubah.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan pada *real action* atau *das sein* nya. Kepastian hukum secara normatif merupakan suatu peraturan yang dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan-raguan (multitafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak menimbulkan kekaburan norma.

Dalam realitas kehidupan kita ditengah-tengah masyarakat terdapat fakta bahwa masih banyak persoalan /sengketa tanah yang berawal dari belum terciptanya kepastian hukum atas sebidang tanah seperti masih adanya sengketa/perkara dibidang pertanahan sebagai akibat baik karena belum terdaftarnya hak atas tanah maupun setelah terdaftarnya hak atas tanah, dalam artian setelah tanah itu bersertifikat.

Persoalan kepastian hukum masih menjadi hambatan dalam kegiatan penyelenggaraan negara dan pembangunan. Hal tersebut dikarenakan peraturan yang tumpang tindih, tidak konsisten, tidak jelas sehingga terjadi multitafsir.

Terkait peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang tidak didaftarkan pada kantor pertanahan diatas maka akibat hukum yang timbul adalah secara materiil hak dan kewajiban pewaris langsung beralih pada para ahli waris tersebut, tetapi para ahli waris tersebut tidak dapat melakukan perbuatan hukum. Dapat dikatakan bahwa para ahli waris tersebut tidak mendapatkan kepastian hukum apabila peralihan hak atas tanah karena pewarisan tersebut tidak didaftarkan pada kantor pertanahan.

Dengan kata lain bahwa dengan terdaftarnya hak kepemilikan atas tanah seseorang warga masyarakat maupun badan hukum oleh negara dan dengan diterbitkan tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah, negara akan memberikan jaminan keamanan terhadap pemilikan tanah serta agar dapat dimanfaatkan secara optimal. Sebaliknya terhadap tanah-tanah yang tidak didaftarkan maka negara tidak menjamin kepastian hukum dan haknya bagi pemilik atau yang menguasainya.

B. Wujud Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Yang Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisannya Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan

Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum “. Selanjutnya

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa: “Bumi , air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat“

Berbagai pengalaman historis telah membuktikan bahwa tanah sangat lengket dengan perilaku masyarakat bahkan tanah dapat menimbulkan masalah bila sendi-sendi perubahan tidak memiliki norma sama sekali. Betapa pentingnya tanah sebagai sumber daya hidup, maka tidak ada sekelompok masyarakatpun di dunia ini yang tidak memiliki aturan-aturan atau norma-norma tertentu dalam masalah pertanahan ini, penduduk bertambah, pemikiran manusia berkembang, dan berkembang pulalah sistem, pola, struktur dan tata cara manusia menentukan sikapnya terhadap tanah. Seiring dengan perubahan dan perkembangan pola pikir, pola hidup dan kehidupan manusia maka dalam soal pertanahanpun terjadi perubahan, terutama dalam hal pemilikan dan penguasaannya dalam hal ini tentang kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang sedang atau yang akan dimilikinya.

Dengan adanya persoalan persoalan, baik mengenai penambahan penduduk maupun perkembangan ekonomi, maka kebutuhan terhadap tanah dalam kegiatan pembangunan akan meningkat. Berdasarkan kenyataan ini, tanah bagi penduduk Indonesia dewasa ini merupakan harta kekayaan yang paling tinggi nilainya dan juga merupakan sumber kehidupan, maka dari itu jengkal tanah dibela sampai titik darah penghabisan apabila hak tanahnya ada yang mengganggu. Untuk menjaga jangan sampai terjadi sengketa maka perlu diadakan pendaftaran tanah. Sadar akan tugas dan kewajibannya itu maka pemerintah telah menetapkan pada pasal 19 UUPA yang pada ayat (1) nya menyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah “. Selanjutnya pada ayat (2) nya memberikan rincian bahwa pendaftaran tanah yang disebut pada ayat (1) tersebut meliputi :

- a) Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut

- c) Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Sebagai implementasi dari pasal 19 ayat (1) dan (2) ini maka dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah di bidang Pendaftaran Tanah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 mengenai Pendaftaran Tanah. Dan pendaftaran tanah dimaksud dijejaskan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pada pasal 2 ayat (1) nya yaitu harus dilakukann desa demi desa atau daerah-daerah yang setingkat dengan itu.
- d) Dengan melihat konsepsi pasal 19 ayat (1 dan 2) UUPA serta pasal 2 ayat (1) PP Nomor 10 tahun 1961 tersebut di atas, maka kita dapat mengetahui bahwa pendaftaran tanah adalah perlu demi terciptanya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Dalam pelaksanaan pendaftaran ini, pemerintah akan melaksanakan secara sederhana dan mudah dimengerti dan secara berangsur-angsur. Konsepsi logis dari semua itu adalah ayat 2 c pasal 19 UUPA yaitu “akan diberikan tanda bukti hak/surat bukti hak, di mana surat-surat bukti hak tersebut akan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi pokok sebenarnya dari pendaftaran tanah.

Jadi jelaslah sebenarnya bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Pendaftaran Tanah adalah tugas dan beban pemerintah akan tetapi untuk mensukseskannya/keberhasilannya sangat tergantung pada partisipasi aktif/peranan masyarakat terutama pemegang hak. Sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh PP. No. 10 tahun 1961 adalah Sistem Negatif. Sistem ini disempurnakan atau dikembangkan oleh PP. No. 24 Tahun 1997 adalah asas negatif mengandung unsur positif, menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Sehubungan dengan pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, baik mengenai subjek maupun objeknya, maka pemerintah mengharuskan dilakukan pengumuman mengenai hak –hak atas tanah, yang meliputi:

1. Pengumuman mengenai subjek yang menjadi pemegang hak yang dikenal dengan sebagai asas publisitas dengan maksud agar masyarakat luas dapat mengetahui tentang subjek dan objek atas satu bidang tanah. Adapun implementasi dari asas publisitas ini adalah dengan mengadakan pendaftaran tanah.
2. Penetapan mengenai letak, batas-batas, dan luas bidang – bidang tanah yang dipunyai seseorang atas sesuatu hak atas tanah, dikenal sebagai asas spesialisitas dan implementasinya adalah dengan mengadakan Kadaster.

Dengan demikian, maka seseorang yang hendak membeli suatu hak atas tanah tidak perlu melakukan penyelidikan sendiri, karena keterangan mengenai subyek dan objek atas suatu bidang tanah dapat diperoleh dengan mudah pada instansi pemerintah yang ditugaskan menyelenggarakan Pendaftaran Tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur oleh PP. No. 10 tahun 1961 belum berjalan efektif, hal ini selain sasaran utamanya/daerah yang diutamakan adalah daerah-daerah perkotaan, juga menyangkut tata cara, administrasi dan biaya yang harus ditanggung oleh masyarakat pemegang hak atas tanah sangatlah berat dirasakan oleh masyarakat pemegang hak atas tanah serta sosialisasi terhadap pelaksanaan PP itu sendiri belum maksimal. Dengan kondisi tersebut maka tujuan pendaftaran tanah belum tercapai.

Objek pendaftaran tanah ini bila dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah maka menggunakan sistem pendaftaran tanah bukan pendaftaran akta, karena sistem pendaftaran tanah ditandai/dibuktikan dengan adanya dokumen Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar, sedangkan pendaftaran akta, yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya yang didaftar, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut kemudian hari.

Dengan adanya PP. Nomor 24 tahun 1997 ini, kelihatannya program atau kegiatan pendaftaran tanah mulai menggeliat, saat ini pendaftaran tanah sudah berjalan, namun perlu ditingkatkan terus dan mencari solusi yang

efektif agar tujuan hakiki dari pendaftaran tanah terutama bagi tanah yang akan didaftar secara sistematis dan sporadik dapat tercapai.

Sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh PP. No. 10 tahun 1961 adalah Sistem Negatif. Sistem ini disempurnakan atau dikembangkan oleh PP. No. 24 Tahun 1997 adalah asas negatif mengandung unsur positif, menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pemerintah harus terus mencari cara dan sistem dalam rangka optimalisasi tujuan pendaftaran tanah terutama mengenai asas sederhana, aman dan terjangkau, sehingga golongan ekonomi lemahpun dapat termotifasi untuk mendaftarkan tanahnya terutama secara sistematis dan sporadik, walaupun saat ini sudah ada program Larasita yang lebih mendekatkan pada pelayanan dan bantuan biaya.

Apabila dilihat dari tujuan pendaftaran tanah baik melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Nomor 24 tahun 1997 maka status kepemilikan hak atas tanah bagi warga Negara Indonesia akan terjamin dan akan tercipta suatu kepastian baik mengenai, subjeknya, objeknya maupun hak yang melekat di atasnya termasuk dalam hal ini peralihan hak atas tanah. Hanya saja Kantor Pertanahan harus lebih aktif lagi mensosialisasikan kegiatan pendaftaran tanah baik mengenai tata cara, prosedur maupun biayanya serta pentingnya pendaftaran tanah ini bagi pemegang hak. Dan yang lebih penting lagi kantor Pertanahan harus senantiasa melakukan pemutakhiran data tanah agar tidak terjadi overlapping dalam pemberian haknya atau pendaftaran haknya yang dapat menimbulkan masalah hukum yaitu sengketa/perkara yang disebabkan oleh adanya sertifikat ganda atau sertifikat palsu. Kantor Pertanahan haruslah senantiasa memutakhirkan datanya terutama pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam pasal 32 PP no. 24 tahun 1997, yaitu:

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

2. Dalam atas hak suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Ketentuan pasal ayat (1) Peraturan pemerintah no.24 tahun 1997 merupakan penjabaran dari ketentuan pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah no.24 Tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti yang mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Dengan demikian, pengadilan yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya. Ketentuan Pasal 32 ayat (1) peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mempunyai kelemahan, yaitu Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-sewaktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat.

Sertifikat hak atas tanah pada dasarnya mencerminkan Pendaftaran Tanah secara hukum (*rechtkadaster* atau *legal cadastre*) dalam hal ini pemberian tanda bukti hak kepada pemegang hak. Dalam konteks ini, maka

fungsi sertifikat hak atas tanah adalah sebagai tanda bukti hak, yang diatur dalam ketentuan UUPA yaitu:

1. Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa “sertifikat hak atas tanah adalah alat pembuktian yang kuat”;
2. Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2).

Wujud konkret dari tujuan pendaftaran tanah dalam hal menjamin kepastian hukum dan kepastian hak adalah penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat mempermudah pemegang hak untuk dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA, maka akibat hukum dari pendaftaran hak atas tanah berupa penerbitan surat tanda bukti (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah.

Sertifikat hak atas tanah memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yaitu sebagai:

1. Alat bukti kepemilikan atas tanah apabila ada sengketa terhadap tanah yang bersangkutan;
2. Jaminan pelunasan suatu hutang pada Bank, Pemerintah atau swasta.

Sertifikat merupakan alat bukti hak, maka yang harus dibuktikan antara lain:

1. Jenis hak atas tanah

Dapat diketahui pada sampul dalam sertifikat dan kolom, pertama bagian atas dari Buku Tanah, jenis hak yang dicantumkan antara lain yang disebutkan dalam Pasal 16 UUPA, yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai

Diharapkan dengan adanya hak atas tanah dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, misalnya jual beli.

2. Pemegang hak.

Menyangkut nama orang atau badan hukum yang mempunyai hubungan hukum sepenuhnya terhadap tanah yang bersangkutan, pemegang hak dapat berubah, antara lain jika yang berhak meninggal dunia, terjadi jual-beli atau hibah maka pemegang pertama diganti oleh pemegang hak yang berikutnya.

Peristiwa hukum yang berkaitan dengan tanah tersebut yaitu pewarisan. Dari seluruh bagian yang harus dapat dibuktikan bahwa masing-masing mempunyai kepastian hukum. Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan.

Bertolak dari ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tersebut, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun berperkara di pengadilan. Dalam konteks ini, data yang dimuat dalam Surat Ukur dan Buku Tanah mempunyai sifat terbuka untuk umum, sehingga pihak yang berkepentingan dapat mencocokkan data dalam sertifikatnya dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang disajikan di kantor Pertanahan.

Mengingat sebagaimana rinci dan seksamanya pengaturan mengenai prosedur pengumpulan data fisik dan data yuridis obyek yang akan didaftar sampai dengan pembukuan serta penerbitan sertifikatnya, jelas kiranya kesungguhan upaya Pemerintah dalam mengusahakan terpenuhinya persyaratan untuk mewujudkan pernyataan Pasal 19 UUPA, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat.

Apabila dilihat dari kekuatan pembuktiannya, sertifikat mempunyai kedudukan yang lebih kuat dibandingkan dengan bukti kepemilikan tanah adat, karena kohir dan girik bukanlah tanda bukti hak

atas tanah. Tetapi karena pada umumnya orang tidak mempunyai bukti lain hak atas tanah yang dimilikinya maka kahir atau girik ini diterima sebagai bukti pengganti kepemilikan tanah tersebut.

Di dalam perbuatan hukum hak atas tanah, asas Nemo Plus Juris dikenal disamping asas itikad baik, yaitu asas yang melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Asas ini dalam hukum pertanahan mempunyai daya kerja untuk memberikan kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan. Penerapan asas ini berarti memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang sebenarnya sehingga selalu terbuka kemungkinan untuk mengadakan gugatan bagi pihak yang merasa memiliki dan dapat membuktikan kepemilikannya kepada pihak lain yang meskipun namanya telah terdaftar dalam daftar umum yang terdapat di Kantor Pertanahan.

Tetapi asas Nemo Plus Juris merupakan asas dimana seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui hak yang dimilikinya dan akibat dari pelanggaran tersebut adalah batal demi hukum (*van rechtswegenietig*). Batal demi hukum berakibat perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum dan apabila tindakan hukum tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut.

Masyarakat khususnya bagi ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena pewarisannya tidak didaftarkan pada kantor pertanahan hendaknya harus mendapatkan perlindungan hukum terlebih dahulu, idealnya wujud Perlindungan Hukum Preventif karena hukum ini merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadi pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Perlindungan hukum preventif itu hendaknya harus mempunyai kejelasan, kesesuaian antara jenis dan materi muatan, keseimbangan, keserasian dan keselarasan.

Wujud perlindungan hukum bagi ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena pewarisannya tidak didaftarkan pada kantor pertanahan, pada dasarnya tetap mendapat perlindungan hukum karena secara materiil hak dan kewajiban pewaris langsung beralih pada ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah.

Keadilan berasal dari kata dasar “adil” yang berarti tidak memihak. Keadilan berarti perbuatan tidak memihak dan memperlakukan setiap orang pada kedudukan yang sama. Keadilan juga diartikan sebagai tindakan yang tidak sewenang-wenang, tindakan berdasarkan norma dan aturan. Sebagai sikap atau perbuatan tidak berat sebelah, keadilan dapat dilaksanakan dalam kehidupan masyarakat, bernegara, dan kerja sama internasional. Oleh karena itu, keadilan menjadi satu keharusan yang diciptakan atau diwujudkan masyarakat di mana pun berada.

Keadilan adalah kondisi kebenaran ideal secara moral mengenai sesuatu hal, baik menyangkut benda atau orang. Menurut sebagian besar teori, keadilan memiliki tingkat kepentingan yang besar. Suatu perbuatan dikatakan adil apabila telah mampu memberikan hak-hak atau jaminan keadilan kepada orang lain sebagaimana mestinya.

Namun, dalam pelaksanaannya masih banyak orang yang belum mendapatkan keadilan. Bahkan, keadilan semakin jarang atau sulit dirasakan oleh golongan masyarakat miskin atau rendah. Keadilan sering menjadi alat bagi golongan penguasa atau kaya untuk bertindak sewenang-wenang atau memaksakan kehendak. Untuk itulah, diperlukan upaya peningkatan jaminan keadilan yang merata bagi semua golongan.

Gagasan negara berdasar atas hukum muncul dari para pendiri bangsa ini dengan dilandasi oleh prinsip-prinsip demokrasi dan keadilan sosial, artinya hukum dan segala wujud nilai-nilai yang kemudian diimplementasikan kedalam peraturan perundang-undangan tidak boleh menyimpang, baik secara nyata maupun tersamar dari prinsip-prinsip demokrasi maupun keadilan sosial. Hukum dalam gagasan para pendiri tersebut justru seyogyanya menjadi dasar pertama dan utama bagi nilai-nilai demokrasi dan keadilan sosial. Dalam negara hukum maka negara

berfungsi menegakkan keadilan, melindungi hak-hak sosial dan politik warga negara dari pelanggaran-pelanggaran, baik yang dilakukan oleh penguasa maupun warga negara sehingga warga negara yang ada dapat hidup secara damai dan sejahtera sesuai dengan yang diamanatkan oleh UUD 1945.

Menurut Plato, keadilan moral adalah suatu perbuatan dapat dikatakan adil secara moral apabila telah mampu memberikan perlakuan yang seimbang antara hak dan kewajibannya. Jadi dapat dikatakan bahwa wujud perlindungan hukum bagi ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena pewarisannya tidak didaftarkan pada kantor pertanahan akan mendapat perlakuan yang kurang seimbang antara hak dan kewajibannya. Sehingga keadilan sulit didapat bagi ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah. Hal ini disebabkan tidak ada bukti kepemilikan berupa sertifikat atas nama ahli waris.

Simpulan

1. Akibat Hukum dari peralihan hak atas tanah karena perwarisan yang tidak didaftarkan pada kantor pertanahan menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang dikaitkan dengan teori kepastian hukum, yaitu: 1) ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah tidak mendapat jaminan kepastian hukum karena ahli waris tersebut tidak mempunyai sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang tertulis atas nama ahli waris; 2) ahli waris tidak dapat melakukan perbuatan hukum, misalnya seperti : Jual Beli, Hibah, Tukar Menukar, Pembagian Hak Bersama dan Pemasukan dalam perusahaan.
2. Wujud perlindungan hukum bagi ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena perwarisannya tidak didaftarkan pada kantor pertanahan berupa perlindungan hukum represif. Sedangkan perlindungan hukum preventif dalam permasalahan ini tidak ada karena dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia mengamanatkan adanya kepastian hukum atas tanah dengan adanya pendaftaran tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali Afandi, 1981, **Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian**, Bina Aksara, Jakarta.
- Abdulkadir Muhammad, 1990, **Hukum Waris**, Cipta Aditia Bakti, Bandung.
- AP. Perlindungan, **Pendaftaran Tanah Di Indonesia**, Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998), Cet. 1, (Bandung : Mandar Maju),
- A.P. Perlindungan, 1990, **Pedoman Pelaksanaan UUPA Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah**, Cet. VI, Alumni, Bandung.
- Boedi Harsono, 1999, **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan**, Djambatan.
- Boedi Harsono, 2006, **Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah**, Taruna Grafika.
- Dyah Ochtorina Susanti, 2011, **Asas Keadilan**, Bayumedia Publishing, Malang.
- Effendy Perangin, 1986, **401 Pertanyaan dan Jawaban Hukum Agraria**, Rajawali, Jakarta.
- M. Idris Ramulya, 1993, **Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam dan Kewarisan Menurut Hukum Perdata (BW)**, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, **Pengantar Ilmu Hukum**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 1987, **Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia**, Bina Ilmu, Surabaya.
- Plorianus SP Sangun, 2007, **Tata cara mengurus sertifikat Tanah**, Visimedia, Cet.1, Jakarta.
- Raymond Wacks, 1995, **Jurisprudence**, (London : Blackstone Press Limited)
- Soerjono Soekanto, 1999, **Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)**, Jakarta, Cetakan ke empat.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 1985, **Penelitian Hukum Normatif**, Rajawali, Jakarta.
- Drs. H. Suparman Usman, 1998, **Ikhtisar Hukum Waris Menurut KUH Perdata BW**, (Jakarta, darul ulum press)
- Tahuneo Huijbers, 1995, **Filsafat Hukum dalam lintasan sejarah**, cet VIII, Yogyakarta: kanisius.
- Tamakiran S. **Asas-Asas Hukum Waris Menurut Tiga Sistem Hukum**, Pionir Jaya, Bandung.

Urip Santoso, 2010, **Pendaftaran Dan Peralihan Hak atas tanah**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

WJS Poerwadarminto, 1976, **Kamus Hukum Bahasa Indonesia**, PN Balai Pustaka, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang **Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 Tentang **Pendaftaran Tanah**.

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang **Pendaftaran Tanah**.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1997 Tentang **Peraturan Pelaksana**

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.